

平成29年度 第1回 高石市都市計画審議会 議事録（要約）

【開催日時】 平成29年7月24日（月） 午前10時30分から開催

【開催場所】 高石市役所 別館3階 多目的ホール

【出席委員】 委員16名中15名の委員が出席され開催いたしました。

日野 泰雄 下村 泰彦 丑野 正仁
北山 憲 出川 康二 清水 明治
古賀 秀敏 佐藤 一夫 畑中 政昭
小寺 啓明（代理：皆川 和徳）
深見 將文（代理：辻野 多治見）
東口 正一 宮崎 吉二 藤田 政明
高橋 妙子（以上委員15名）

【欠席委員】 中井 正司

【傍聴者】 なし

【日 程】 報告第1号 南部大阪都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（案）（大阪府決定）について
その他

【質疑応答】

・報告第1号、南部大阪都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（案）（大阪府決定）について

（会 長）本市に関しては、都市再開発の方針に係る箇所として、高石駅と羽衣駅周辺の部分が指定されて、特段の変更がなければ、最終的に意見を出すことはないと思うが、それ以外に基本的な方針の前文等を含めて文案が大きく変更されているので、それについてもご質問、ご意見があればお願いしたい。

事務局にお願いだが、都市再開発の方針の中で1号市街地と2号地区をもう少しのみ砕いて説明いただけるとありがたい。

（事務局）基本的には1号市街地は、計画的な再開発を行うことにより土地全体の機能の回復、向上に貢献する市街地で既成市街地を中心とする市街地のこと。2号地区は、特に

一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区で、当該地区で行われる面的整備や都市施設の整備等との整合に十分配慮し、総合的な整備が図れるようにするとともに、周辺地域と一体的となった市街地の形成に配慮して、公共施設等により区画される適正な街区分となるよう選定するというような規定になっている。

- (会 長) 羽衣で、1号市街地の中の拠点の事業として駅前再開発があるということによいか。それを中心に特に開発すべき区域というのをまず決めて、それに関連して周辺部分を一体的にもう少し整備していくというのが2号地区ということなので、駅前再開発の部分について、コアとして事業をし、その中でここを中心に一体的に重点的に整備すべきところが1号市街地で、その後、周辺を一体的に連動させながら整備していくというのが2号地区だというふうに理解していただければよいか。
- (事務局) 逆でして、重点的が2号地区で一体的にというのが1号市街地になる。その重点的に公共施設分を作って区域を指定するというのが2号地区である。
- (会 長) そのコアとなる事業が今回の再開発事業などの2号地区ということか。まず最初に大きく計画の必要性を考えて、1号市街地を指定するということによいか。
- (委 員) 今、ご説明いただいた1号市街地というのが、この資料の別表1ということによいか。高石駅周辺は46ヘクタールを開発の必要な地域と指定して、2号地区では高石駅は西地区の区画整理事業12ヘクタール。羽衣駅は全体とすれば、53ヘクタールのうち、2号地区では、今取り組んでおられる再開発の1.1ヘクタールをする。だから、2号地区は重点的にするというので、1号市街地は全体的な広いエリアをするということ、1号市街地は別表1によいか。2号地区は別表2に記載されているところという理解によいか。
- (事務局) 別表1については、大きな範囲として1号市街地を記入している。別表2については、重点的に整備する範囲として2号地区を記入しており、図面では赤で記されている部分。
- (委 員) 前文について高石市が意見を求められるということであるが、平成19年、現在の部分は、理念を協働でまちづくりを推進する、安全・安心ということも強調されているが、今回の新しい部分では、都市の活力の源は「人」であるから、住んでもらわないといけないということで、協働を進める、安全・安心ということを全く文章的に抜いている。なぜこういう文案になっているのか。都市は人が住まない限り衰退していくというのはわかるが、それを進めていくために安全・安心を、なぜ文章からわざわざ今回削除しなければならないのか。集中豪雨、地震、津波など、大阪府も想定されているので、なぜ安全・安心を抜いてしまうのか、なぜ意図的に抜かないといけないのかわからない。前文には、安全・安心なまちづくりを進めて人を呼び込むという、住んでもらうんだということが基本だと思うが、今うたわれて

いることはそっくり取って、もう人が住まないという意味がない、だから、規制などを撤廃しようということなんだと思うが、今回の改定の考え方を教えていただけるとありがたい。

(事務局) 平成28年度に大阪府は住生活基本計画を改定している。今回、この住宅市街地の開発整備の方針については、その基本計画と整合を図るところが主な改定のポイントになっている。我々も安全・安心というのが後退しているのではないかと疑問を抱き、大阪府に問い合わせをさせていただいた。32ページと33ページのところにテーマ別方針の1から5番までのテーマについては、優先順位ではなく、並列で同等の価値のある方針であるということなので、ご理解いただきたい。

(会長) 大阪府の方針と思うが、この高石も含めて、都市に住まうということを考えたときには、安全・安心というのは一番にあるべきものである。このテーマ別方針は順番は関係ないと言うが、前文のところに全く記載がないというのは、やはり心配なところがあるのではないかという感じはした。恐らく同じような感想を持っている方が多いので、もう少しゆっくり皆様にも考えていただいて、次回、例えば、そういうことが懸念されるとか、そういうことを書くのか書かないのかというようなことは、またご検討いただければと思う。

(委員) これをつくった一員なので、コメントしにくいところもあるが、おっしゃるところも一部は、ごもっともだと思う。大阪府から説明があったということだが、これは並列でいこうということは間違いなく、テーマに強弱なく頑張っていこうという方向性は確認されていると思う。

住宅施策で基本的な人権を守るために、住宅を確保しようということでずっと戦後以降、様々な住宅施策を取り組んできたわけだが、大体1980年ぐらいから魅力性というか、だんだんアメニティという言葉が出だして、都市の中の快適性ということが求められてきてから、三、四十年たってくる。その中で最低限住まいを確保していこうという政策は随分取り組んできて、今後いかに魅力づけて、その魅力の中には安全や環境への配慮など、様々な魅力性があるわけで、さらにそれを増していこうと、今までの基本的にやらなければならない住宅施策にいかに魅力づけて、多くの人に来てもらい、もしくは住んでもらうという方向性で大阪府としては施策をやっていきたいというニュアンスであったと記憶している。

特に、本市とは関わりのないところで、どうしても大阪府というのは、都市計画でいうと調整区域まで都市計画を頑張っていないといけない区域でもあるので、都市だけではなく、周辺市街地に住まわれている方々への配慮もちゃんとコメントを書いていってほしいと強調させていただいた。そのあたりは、かなり盛り込んでいただいて、地域別の中では周辺地域に住まわれる方への配慮というところも頑張っ

いただいたが、本市は市街地が多いところなので、今の意見は余り関係ないところではあるが、そのような形で昨年度、住宅のマスタープランの見直しを行った。冒頭にどこまで書き切るかというところは確かに、現在の方針と変更案を比べるとどうかということがあるが、変更案を見ていただくと、施策としてやらなければならない5つのテーマに抜けがあるとまずいと思うが、ここに安全・安心については記載されていると思う。

- (会 長) 少子高齢化になっており、空き家があり、防犯や災害などが今問題になっており、これをカバーしないと住みたいまちにならない。人がたくさん集まるのは大事なことだが、集まった人たちが安全に住むための舞台を整えていかないといけないが、それがこの文章の中で表現されているかどうかが一番大事だと思う。順番がないなら番号をやめればよいのではないか。通常、丸を打つ場合は順番がないが、番号を書くということは、それは順番があるということを表していると思う。その辺りは、口頭で述べることと、残るものとは違うと思うが、ここは様々な意見を言っていたく場でもあるので、そのようなご意見もあって、安全・安心と入れたほうがよいのではないかとか、中心市街地だけではなく、周辺市街地に住まれている方への配慮が盛り込まれているということだが、具体的にどう変わっているのかというところがあるかと思うので、そういうことを含めて、それ以外に大阪府のこの方針に関して何かご意見があればお願いしたい。
- (委 員) 空き家が多くなり、伽羅橋から踏切を越えて東羽衣へ行く間や市役所へ来る間でも、立派な家が空き家になっている。整備されているところはよいが、塀の中は草が生い茂っており、廃屋に近い状況になりかけているようなところを見受けるが、この空き家は、市で何軒あるかなどは把握しているか。
- (事務局) 空き家は昨年調査した。市としては、空き家バンクや市のホームページで空き家の情報を発信したり、その空き家をなくしたり、空き家の補助金を出して改修をしていただく等の取り組みを行っている。空き家の草が生い茂っている等の件に関しても、連絡をいただければ所有者に連絡をし、ご協力をお願いするような取り組みをしている。
- (委 員) 羽衣幼稚園、加茂の保育所も廃園になっているが、跡の使い道は予定があるのか。まだ決まっていないのか。高石幼稚園の跡も何年もそのまま。何か理由があるのか。
- (事務局) 担当は違うが、幼稚園の跡地や旧体育館などの使っていない市の公共施設は、高石市公有地有効利用検討委員会を開き、公有地の処分方法や有効利用を行うか、内部で検討している。
- (委 員) 今すぐ何かするという事ではないのか。高石幼稚園はかなり年数が経っている。今のところ、売却しないのか。担当が違うとわからないか。
- (事務局) 売却できるものは売却に向けた手続を今行っているところで、旧の市民会館や図書

館は利用する方向で今取り組んでいる。

(委員) 広報にも載っていた。余りにも数が多いと思う。何年も置いていてどうなるのかと思うのだが、検討はしているということか。

(会長) 都市計画の中で、将来の住まい方や、そのために必要な施設の整備のあり方などを考えておく必要がある。売って財源に補填するということは大事かもしれないが、もう少し長期的に考えることが、本来の都市計画だと思うので、関係部局と今後も検討いただければと思う。

そのようなことも含めて、こういう方針が定められるべきだと思うが、現在の方針は具体的であったが、変更案は表現が丸まった印象が強い。

具体的なものから全体を包含するようなものに変えられたところの趣旨が、聞いただけではよくわからないところはある。様々なものができるという意味では、包含的なものの方ができやすいかもしれないが、そのような意味でお気づきの点があれば、次回の審議会で改めてご意見をいただき、大阪府に対して意見を付すかどうかというご判断を含めて答申させていただきたい。もし意見を言う場合、どのような形で意見をつけるのかを具体的にご検討いただくことになるので、次回の審議会の際に、改めてご意見をいただき、答申したいと思うが、そういうことでよいか。

(全員 異議なし)

【質疑応答】

・その他、羽衣駅前地区第一種市街地再開発事業及び高石駅西土地地区画整理事業の進捗状況について

(委員) 事業協力者が26年度に決まり、特定業務代行者が決定されたが、デザインが出てくる段階で、開発許可のみならず、景観デザイン面でのチェックが入る仕組みは無いのか。グレイッシュな色であるので、余り問題はない気はするが。

(事務局) この事業の認可について、大阪府の計画推進課と調整しつつ進めていて、細部については、再度大阪府と調整する。また状況については、その都度、大阪府には報告して進めているので、大きな問題等はないと考えている。

(会長) 景観審を市で持っているところは基本的には要綱を決めているので、こういうものに関しては、審議会もしくはその下部の審査会や委員会などで議論されることはあると思う。要するに、必ず規模が決まれば、共同住宅でも景観について配慮しなさいという仕組みがある。法律上は景観に関係なく許可が出るなどの問題も含めて制度化された経緯がある。大阪府の景観審に特にかからなければ、法的な義務はないと思うのだが、市としてどうされるかということは、行政側からも事業者に指導があるのか。

- (委員) 1階、2階の2層部分までが、用途は商業かと思うが、住宅が上に張りつくので、派手にしようと思うとできないことはない。だから、2階部分ぐらいまでは、良好な市街地を目指すようなデザインをしていくのか、にぎわい性を持たせるために結構派手にいくのか、屋外広告物も含めてだが、そのような指導はどこがされているのか。どんな風にしていくか、どこでコンセンサスが得られているかである。にぎわいを持たせたいという方もいるし、落ちついた町並みにしたい方もいると思うので、どのように決めていくかを、そのような場があるのかどうかも含めて、きちんとしていただきたいと思う。
- (事務局) 市で毎週定例会議に出席し、指導、監督はさせていただいている。市の内部でも再開発組合と協議する中で、環境面を含めた関係部署等に説明も行い、羽衣地区にふさわしい建築物ということで進めている。
- (会長) 鉄道の高架のスケジュールとの関係を確認したい。今、上り線を工事しているが、周辺を含めて工事されているので、このスケジュールの中でどの辺りで駅のホームが上がるのかということと、その鉄道の駅舎の工事と建物とか駐車場の関係を補足いただきたい。
- (事務局) 再開発ビルと連絡デッキについては、31年度上半期を予定している。これが第1段階。駅のホームについては、昨年5月に下り線が供用を開始し、現在、上り線の工事を進めており、その後、高師浜線の工事もある。連立事業の完成と調整を図りながら、第2段階として、周辺道路・駅前広場の整備をしていく。事業スケジュールの調整があり、明確な時期をこの場では申し上げることが難しい。
- (会長) 高架化事業とは別で工事ができるということか。
- (事務局) デッキについては、下り線の高架工事の際に、南海羽衣駅側に接続する部分はできており、東羽衣駅は、駅舎の接続について、JRと調整を行っている。その他、駅舎と別で工事を進めていくが、近接しているので、それぞれの事業者と協議をしながら進めている。
- (会長) 鉄道事業と再開発事業というのが、防災街区のようなところだと、高架と街区が離れているというか、上へ上げるときの仮線など、余裕があったように思うのだが、ここはとても近いような気がしていて、その辺が連動していけるのか気になったので、確認をしたのだが、上げるときの仮線用地などは確保しているのか。
- (事務局) 連立事業、再開発事業とも、工事に関係するヤード等は調整しており、粛々と工事を進めている。
- (会長) その仮線跡が道路になるという理解でいいのか。
- (事務局) 仮線を一度西側に設置し、高架が掛かる毎に、東側に移設するので、最終的に西側に面積が出てくるため、その部分を利用して西側の駅前広場、道路等を整備していく。

【午前11時45分閉会】